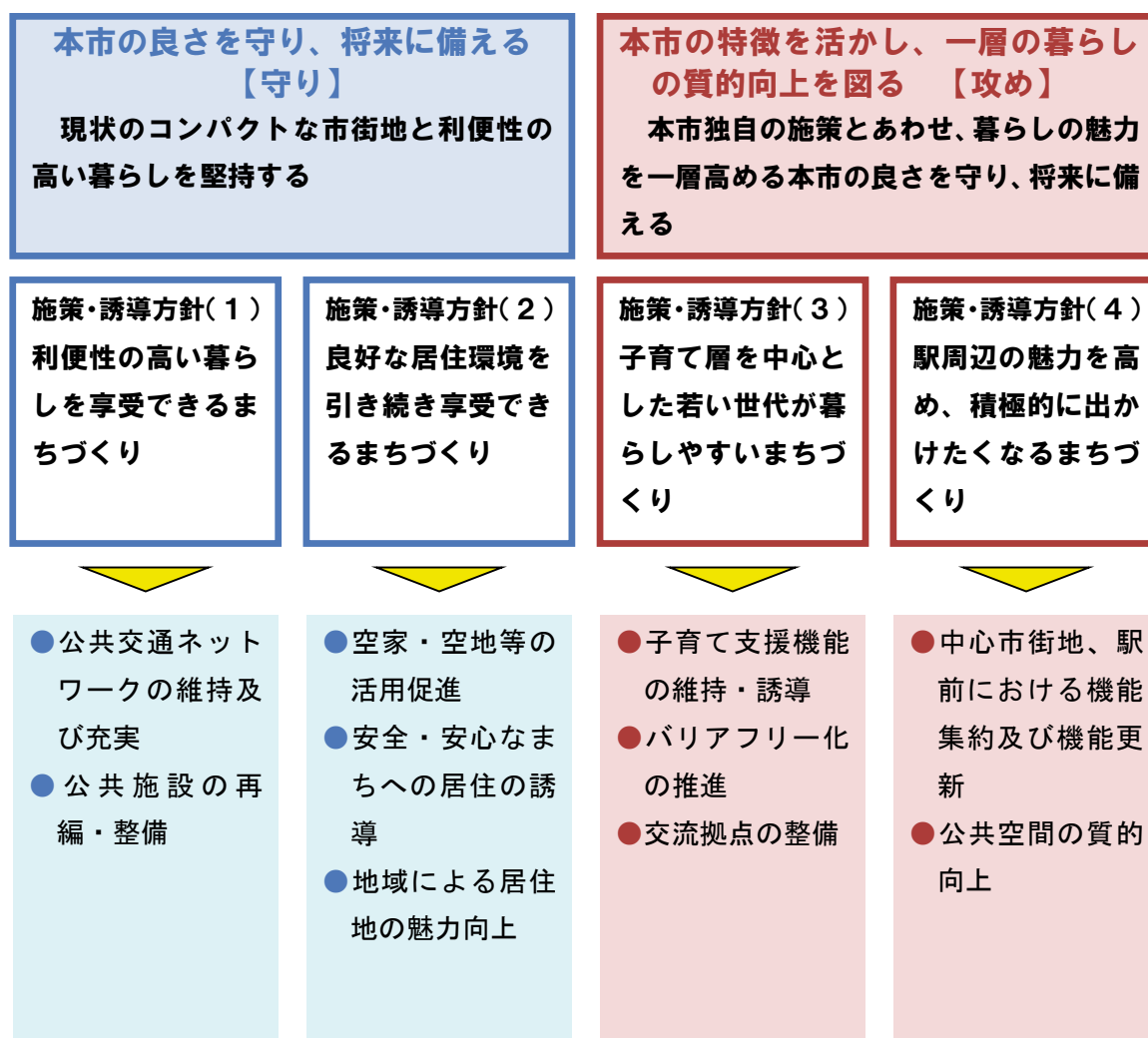


第4章 誘導施策

1 誘導施策の基本的な考え方

本市がこれまで培ってきたコンパクトな都市構造、都市機能を維持・継承し、都市の「かたち」を維持しながら、引き続き良好な住宅地としてあり続けるための施策を講じるとともに、拠点となる市街地の機能更新と都市空間の質的向上、いわば都市の「なかみ」を一層充実させるべく、4つの施策・誘導方針に対応して、誘導施策を設定します。

誘導施策の実施にあたっては、市内の横の連携を図り、様々な施策を組み合わせながら総合的に取り組むとともに、民間活力も積極的に活用しながら、都市機能を維持しつつ、さらに必要となる都市機能や居住を誘導する施策を展開します。



<主に居住誘導区域で実施>

<主に都市機能誘導区域で実施>

図 4-1 施策・誘導方針と誘導施策の考え方

2 誘導施策

<主に居住誘導区域で実施する施策>

施策・誘導方針（１）利便性の高い暮らしを享受できるまちづくり に対応して

（１－１）公共交通ネットワークの維持及び充実

- ・既存の公共交通網は維持するとともに、市街地内の交通利便性を高めるための方策を検討します。

【主な施策】

- ①コミュニティバス等の導入検討
- ②伏尾台エリア交通の構築

（１－２）公共施設の再編・整備

- ・老朽化した施設等の集約、機能強化を誘導し、ニーズに合った活用を図ります。
- ・建設から相当の年数が経過し老朽化した市内の公共施設について、その必要性等を十分に吟味の上で、一定の利便性を確保しながら、人口規模に応じた公共施設の保有量の削減に向けた公共施設の再編・整備を図ります。

【主な施策】

- ①共同利用施設等の再編
- ②敬老の里プロジェクトの推進
- ③医療、保健、福祉の杜形成

施策・誘導方針（２）良好な居住環境を引き続き享受できるまちづくり に対応して

（２－１）空家・空地等の活用促進

- ・居住誘導区域内における住宅の確保や、都市機能誘導区域内における誘導施設の立地のほか、住宅や誘導施設の立地の誘導を図るため、空き家の活用など、既存ストックの活用を総合的に推進し、居住環境の維持機能の維持、増進を図ります。

【主な事業】

- ①低未利用地の集約等による利用の促進
- ②立地誘導促進施設協定制度の活用
- ③池田市空家等対策計画の推進

(2-2) 安全・安心なまちへの居住の誘導

- ・都市基盤施設の維持・整備等により、市民の安全・安心で暮らしやすい環境の維持・創出を図ります。
- ・本市の良好な資産であるみどりの保全と形成に取り組みながら、土砂災害等の危険性の高い場所への居住や、住宅地の形成が望ましくない場所への居住等、無秩序な市街地の拡大を抑制します。

【主な施策】

- ①ハザードマップによる災害リスク等周知啓発
- ②災害時の情報発信の強化
- ③公園防災施設の整備
- ④木造住宅等の耐震化促進

(2-3) 地域による居住地の魅力向上

- ・現在の住宅地の良好な環境を保全・創造すべく、地域住民等による地域の実情に応じた居住地環境の改善や、魅力づくり、コミュニティ形成の取り組みを支援します。
- ・とりわけ、人口減少・高齢化等が著しく進む伏尾台においては、「伏尾台創生会議」の取り組みと連動しながら、居住を誘導する重点的な施策等を講じます。

【主な施策】

- ①地域分権制度の推進
- ②伏尾台創生に向けた活動の支援

＜主に都市機能誘導区域で実施する施策＞

施策・誘導方針（３）子育て層を中心とした若い世代が暮らしやすいまちづくりに対応して

（３－１）子育て支援機能の維持・誘導

- ・ 駅周辺等の拠点を中心に、子育てを支える商業・生活サービス・教育・医療機能等の維持・誘導を図り、子どもやその親の利用を促し、子育て世帯にとっての拠点の魅力向上を図ります。
- ・ 人口減少・高齢化等が著しく進む伏尾台においては、伏尾台センターの空き店舗や小学校跡地等を活用し、子育て支援等に資する機能の導入を図ります。
- ・ 子育てや教育、シティプロモーションなどの施策とも連携を深め、子育てや教育での特徴あるまちづくりを進めます。

【主な施策】

- ①旧伏尾台小学校等の利活用の促進
- ②子育て世帯向け住宅関連補助の実施
- ③周産期医療施設の立地誘導に向けた検討
- ④(仮称)石橋地域拠点施設(地域子育て支援拠点)の整備

（３－２）バリアフリー化の推進

- ・ 駅周辺や市街地内の施設（商業施設、観光施設等）など多くの人が利用する場所において、誰もが移動しやすさ、歩きやすさを享受できるよう、また、子連れでも安心して外出できるよう、歩道の段差解消などバリアフリー化を推進します。

【主な施策】

- ①バリアフリーマスタープランの策定
- ②交通バリアフリー基本構想の見直し及び公共施設等のバリアフリー化の推進

（３－３）交流拠点の整備

- ・ 駅周辺等の拠点を中心に、子どもや大人など多世代が学び、集い、交流するための場所を駅周辺に新たに誘導し、交流、健康維持、学びの場となる拠点づくりを行います。

【主な施策】

- ①(仮称)石橋地域拠点施設(地域交流センター)の整備
- ②(仮称)池田地域交流センター(地域交流センター)の整備

施策・誘導方針（４）駅周辺の魅力を高め、積極的にかけたくなるまちづくりに対応して

（４－１）中心市街地・駅前における機能集約及び機能更新

- ・本市の中心市街地である池田駅周辺においては、今後策定予定の中心市街地活性化基本計画と連動しながら、老朽化した建物の更新や都市機能の集約化、沿道での店舗・にぎわい等の誘導等を進め、魅力の向上を図り、回遊行動を促します。
- ・石橋駅周辺においては、既存の施設等を集約し、新たに市民が集い、過ごす拠点の整備に取り組むとともに、現在の商店街のたたずまいを活かしつつ機能更新を誘導していきます。また、商店街振興の取り組み等と連携しながら、買い物しやすい、歩いて楽しめる環境整備に取り組みます。

【主な施策】

- ①(仮称)石橋地域拠点施設(図書館、ダイバーシティセンター)の整備
- ②(仮称)池田地域交流センター(公益活動促進センター、しごと相談・支援センター)の整備
- ③市立図書館の池田駅前移転
- ④商店街空き店舗等の活用
- ⑤中心市街地活性化対策事業の実施
- ⑥都市計画の規制緩和等の検討

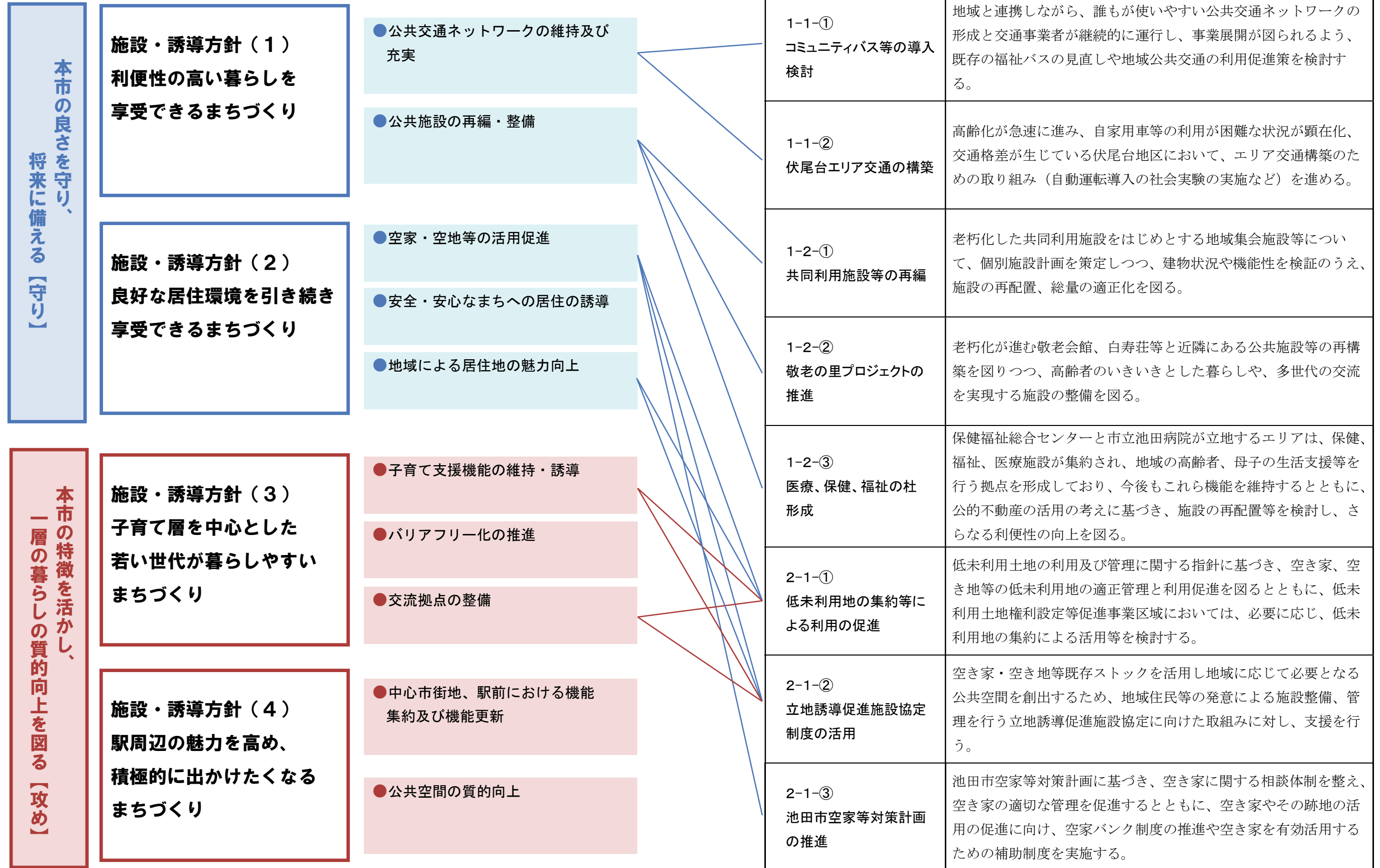
（４－２）公共空間の質的向上

- ・本市の中心市街地である池田駅周辺においては、今後策定予定の中心市街地活性化基本計画と連動しながら、カップヌードルミュージアム 大阪池田や五月山公園等の集客力のある施設を結ぶ道路・公園等の公共空間の再整備による質的向上を図り、滞在空間の創出や回遊性の強化を図ります。
- ・本市の緑のシンボルでかつ憩いの空間でもある五月山公園における民間活力導入等を図り、快適に過ごせにぎわいを生む機能の強化を図ります。

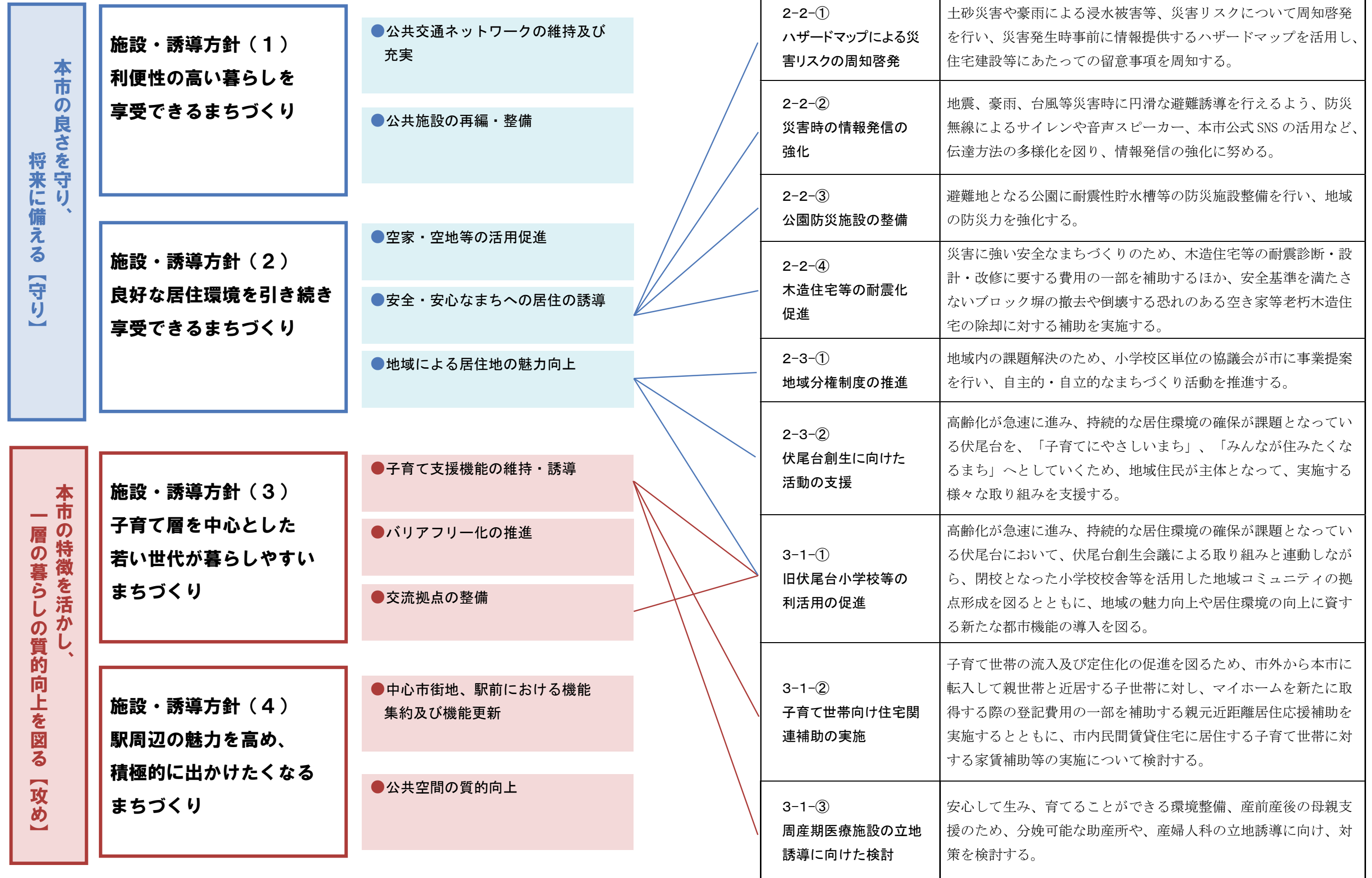
【主な施策】

- ①(仮称)満寿美公園の整備
- ②五月山公園への民間活力導入
- ③中心市街地公共空間(府道箕面池田線、栄本町ポケットパーク)の再整備
- ④石橋駅周辺路地空間の美装化整備
- ⑤石橋駅周辺情報板の整備
- ⑥池田駅前せせらぎモールの再整備
- ⑦サイクルシェアリングシステムの導入

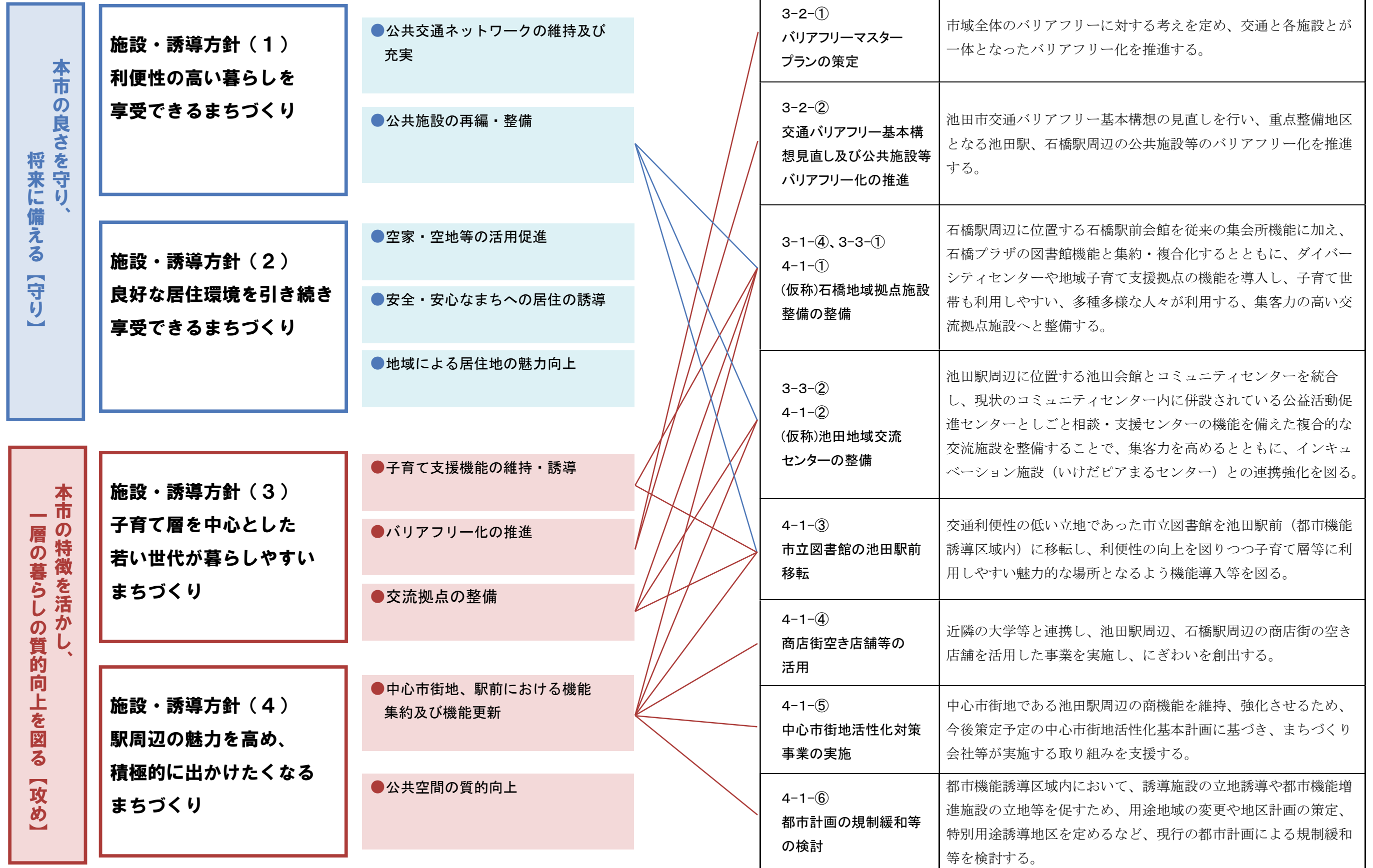
具体的誘導施策と施策概要 1



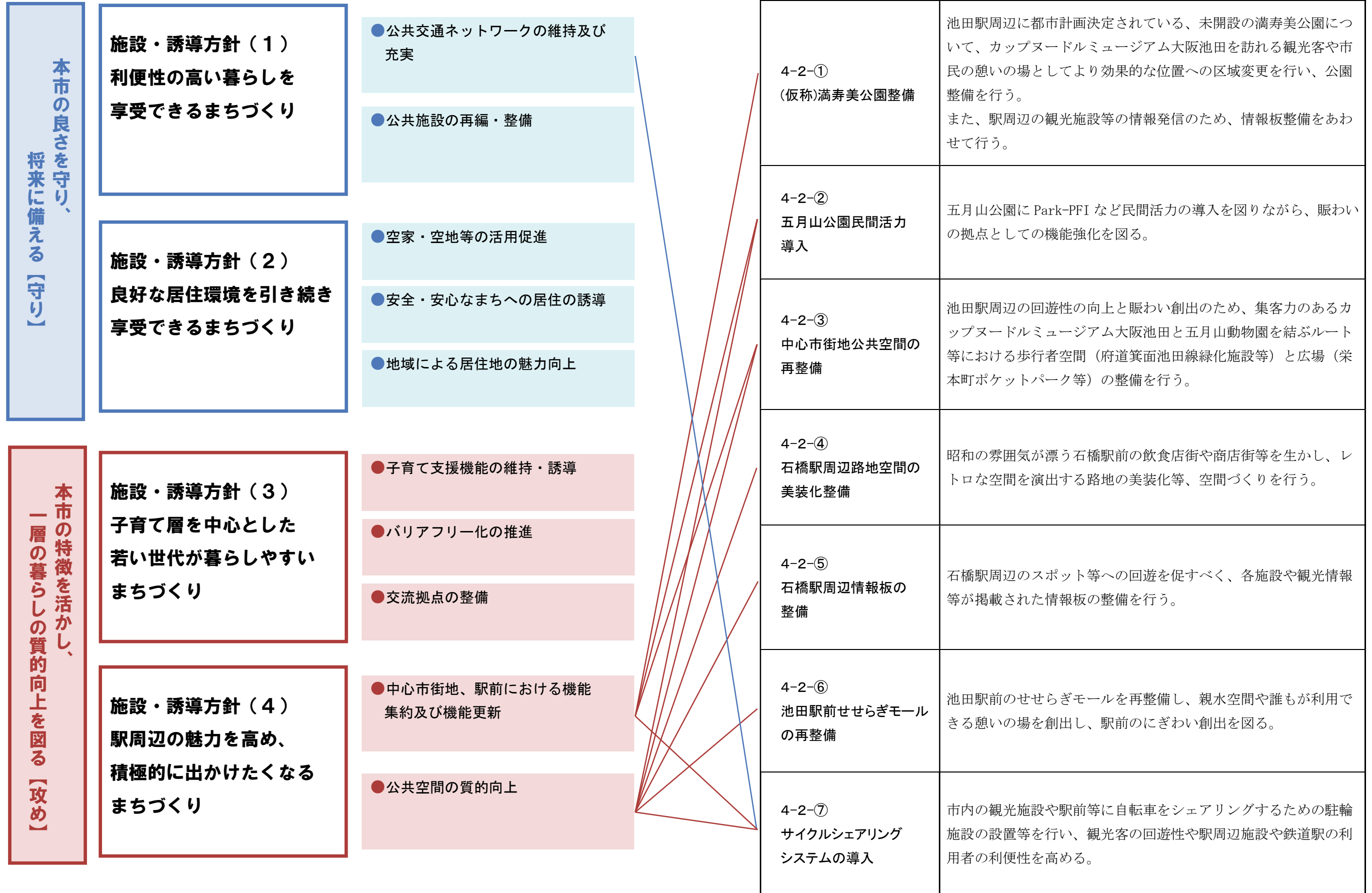
具体的誘導施策と施策概要 2



具体的誘導施策と施策概要 3



具体的誘導施策と施策概要 4



3 届出制度

(1) 居住誘導区域外での建築等の届出

居住誘導区域外においては、法第 88 条の規定に基づき、一定規模以上の住宅開発等を行おうとする場合には、下記の行為に着手する日の 30 日前までに、行為の種類や場所等について市長への届出が必要となります。

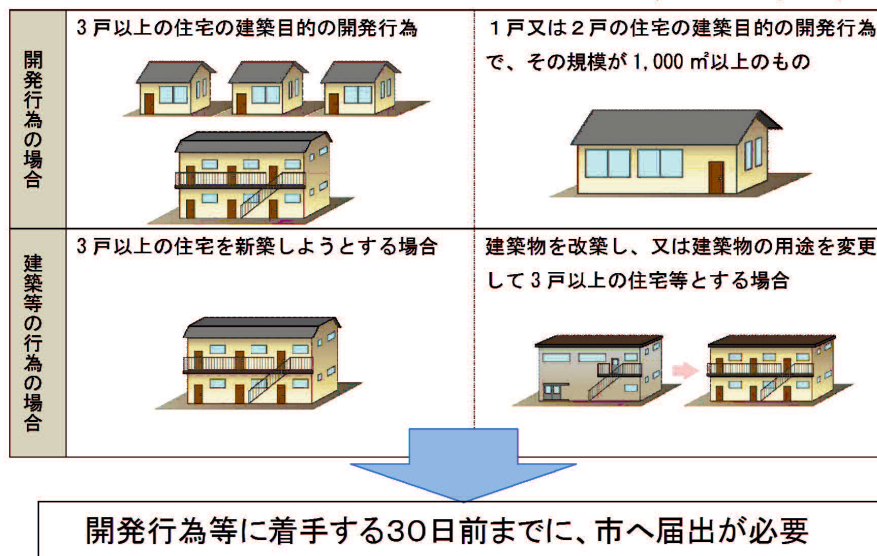


図 4-2 居住誘導区域外での建築等の届出について

(2-1) 都市機能誘導区域外での建築等の届出

都市機能誘導区域外においては、法第108条の規定に基づき、誘導施設の整備を行おうとする場合、下記の行為に着手する日の30日前までに、行為の種類や場所等について市長への届出が必要となります。

○開発行為の場合

- ・誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為

○建築等の行為

- ・誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合
- ・建築物を改築し、または用途の変更をし、誘導施設を有する建築物とする場合

(2-2) 都市機能誘導区域内での施設の休止及び廃止の届出

都市機能誘導区域内においては、法第108条の2に基づき、誘導施設を休止または廃止しようとする場合、下記の行為に着手する日の30日前までに、行為の種類や場所等について市長への届出が必要となります。

○誘導施設を休止する場合

○誘導施設を廃止する場合

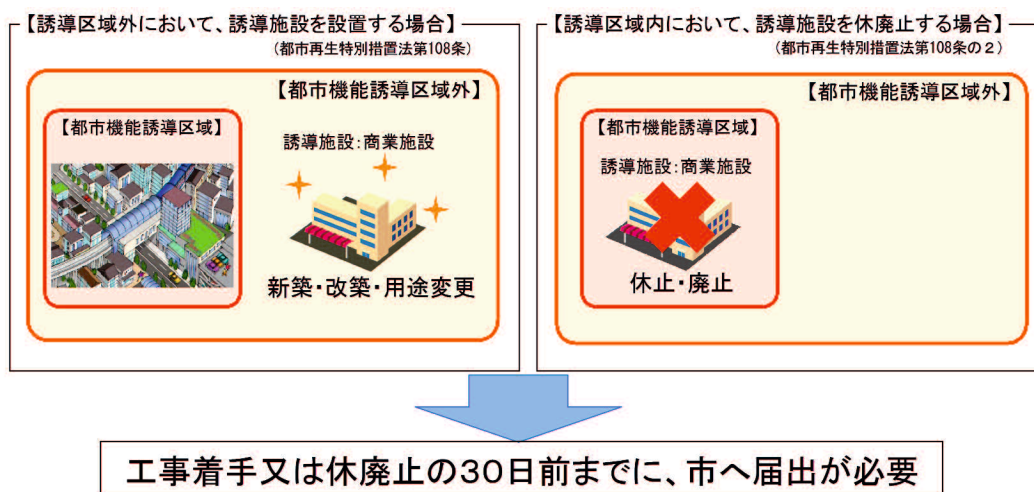


図 4-3 都市機能誘導区域外での建築等の届出と都市機能誘導区域内での施設の休止及び廃止の届出について

再 掲

表 4-1 都市機能誘導区域における誘導施設

分類	誘導施設	都市機能誘導区域			定義
		池田駅 周辺地区	石橋駅 周辺地区	伏尾台 創生拠点 地区	
子育て支援	子育て世代活動 支援センター	○	○	— ※1	子育て世代のまちなかでの活動を促進するための拠点施設 ・乳幼児の一時預かり機能を有し、子育て世代の交流や文化活動の支援や子育てに関する相談、情報提供等を行う施設 ・市内の保育施設を有効活用するため、自宅から離れた保育施設への送迎を行うことを目的とした駅周辺に設置する保育施設
教育・文化	図書館	○	○	—	図書館法第2条第1項に規定する図書館
	大学、高等専門学校、専修学校	—	—	○	学校教育法第1条に規定する大学及び高等専門学校、同法第124条に規定する専修学校
	健康増進施設	○	○	○	体育館、水泳プール、運動場等のスポーツ施設及び集会場機能を備えた施設
	文化ホール	—	○	—	音楽、演劇、映画など文化芸術事業のための設備を有する施設
商業	大規模商業施設 (店舗面積1万㎡以上)	○	—	—	「大規模集客施設の適正立地に関する運用指針(大阪府)」における大規模集客施設に相当する施設
	商業施設(店舗面積1千~1万㎡未満)	○	○	—	大規模小売店舗立地法に基づく届出対象となる店舗面積に相当する施設
行政	市役所	○	—	—	本市の本庁舎
その他	地域交流センター	○	○	○	多様な世代が利用できる社会活動や趣味活動への参加等の機会を提供する施設

※1 子育て世代活動支援センターは、駅周辺等のまちなかに立地するものを対象とするため、伏尾台創生拠点地区においては位置づけをしません。地域住民相互の交流の場となる交流・活動スペース、コミュニティカフェ等、子どもから高齢者までが集える憩いの場の立地を誘導し、子育て世代の活動支援をめざします。

4 公的不動産（PRE）の活用方針

本市の公共施設は、その多くが高度経済成長期に整備を行っており、施設の老朽化等により、施設の更新時期を迎えているところですが、人口減少による税収の減少見込みに加え、社会保障に係る経費の増大も見込まれ、すべての公共施設をすべて更新することは困難であり、公共施設等総合管理計画においては、老朽化する公共施設等への対策として、用途の複合化、床面積の縮小、官民連携等の可能性を勘案し、施設の更新に取り組んでいくこととしています。

公共施設は一定の集客性があることから、まちなかに整備すれば人の流れをつくる（まちなかへ誘引する）ことが期待されます。また、複合的な整備、利用を図ることで生じる跡地の公的不動産は生活利便機能などを誘導するための貴重なタネ地として活用することが可能となります。

そのため、都市機能誘導区域内にある公共施設を中心に施設の再配置を進め、集客力のある施設を中心拠点に誘導、配置することで生活利便性を高めるとともに、余剰地となった公共施設の跡地等の公有地を有効活用し、居住者の利便性を確保するための生活利便機能（医療、福祉、子育て支援、商業等）を誘導することで、本市におけるコンパクトシティの推進を図っていきます。

5 低未利用地の集約等による利用の促進と身の回りの公共空間の創出

空き家・空き地等の低未利用土地が時間的・空間的にランダムに発生する都市のスポンジ化問題に対応するため、低未利用土地に対しては、適切な管理を促すだけでなく、有効利用を促すことが必要であり、低未利用土地の利用及び管理に関する指針（低未利用土地利用等指針）を定めることとします。

なお、複数の土地の利用権等の交換・集約、区画再編等を通じて、低未利用土地を一体敷地とすることにより活用促進につながると認められる場合は、低未利用土地の所有者等と利用希望者とをコーディネートすることなど、低未利用土地権利設定等促進計画制度の活用に向けた検討を行います。

また、空き地・空き家等の既存ストックを活用し地域の実情に応じて必要となる身の回りの公共空間を創出することについて、地域住民等の発意による取り組みを促進、支援していくため、立地誘導促進施設協定制度の活用に向けた検討を行います。

（１）低未利用土地の利用及び管理に関する指針（低未利用土地利用等指針）

●対象エリア

- 都市機能誘導区域、居住誘導区域

●低未利用土地の定義

- 空き家 … 現に人が居住その他の使用をしていない建物及び敷地
- 空き地 … 現に人が使用していない土地又は使用していても相当の空閑部分を有し、人が使用していない土地と同様の状態にある土地
- その他 … 暫定的に路外駐車場、駐輪場、資材置場等として使用している土地

●利用の方針

低未利用土地が点在することは、生活利便性や市街地全体の活力の低下につながり、住宅や誘導施設の立地及び立地の誘導を図るうえで悪影響を与えることから、低未利用土地の所有者等に対し、低未利用土地の有効利用に関する情報の提供、指導、助言を行います。

●利用指針

<都市機能誘導区域内>

誘導施設その他都市機能増進施設の立地や、オープンカフェや広場など、誘導施設等の利用者の利便を高める施設としての利用を推奨すること。

＜居住誘導区域内＞

リノベーションによる既存住宅の再生や良好な居住環境整備のための敷地統合等による利用のほか、低未利用土地を地域のまちづくりの貴重な資源として捉え、コミュニティカフェなどの交流の場や子育て支援活動など市民活動の拠点としての利用を推奨すること。

●管理の方針

低未利用土地の所有者等がその管理を放棄することにより、雑草や樹木の繁茂、建物の老朽化、廃棄物の堆積等による周辺の居住環境・景観の悪化のほか、不法投棄その他犯罪の温床となり治安の悪化等につながる恐れがあり、住宅や誘導施設の立地及び立地の誘導を図るうえで大きな支障となることから、低未利用土地の所有者等に対し、低未利用土地の適切な管理に関する情報の提供、指導、助言を行います。

また、低未利用土地の適切な管理が行われず、周辺に著しく悪影響をもたらしている場合は、当該所有者等に対し、管理指針に即した管理を行うよう勧告を行います。

●管理指針

＜空き家＞

清掃、換気、通水、樹木の剪定等、適宜適切な管理を行うとともに、定期的に建物の目視点検等を実施し、建物等に不具合が生じていないか確認を行い、不具合を発見した場合は直ちに適切な措置を講ずるなど、周辺の生活環境を害さないよう、適正に管理すること。

＜空き地等＞

雑草の繁茂及び害虫の発生を予防するための定期的な除草や、交通上の支障や隣地への越境を防止するための定期的な樹木の剪定のほか、枯草や放置された廃棄物の除却及び廃棄物の投棄の防止、また、災害や犯罪の発生を防止する措置を講ずる等、周辺の生活環境を害さないよう、適正に管理すること。

(2) 低未利用土地権利設定等促進計画制度の活用

●低未利用土地権利設定等促進事業区域

- 「池田駅周辺地区」都市機能誘導区域
- 「石橋駅周辺地区」都市機能誘導区域
- 伏尾台における居住誘導区域

●低未利用土地権利設定等促進事業に関する事項

- 低未利用土地利用等指針に定めた利用指針に即した低未利用土地の利用を進める事業であること。
- 複数の土地及び当該土地に存する建物についての権利設定等を通じて、低未利用土地を一体敷地とすることにより活用促進につながるものであること。

(3) 立地誘導促進施設協定制度の活用

●立地誘導促進施設の一体的な整備又は管理が必要と認められる区域

- 都市機能誘導区域、居住誘導区域

●立地誘導促進施設の一体的な整備又は管理に関する事項

- 立地誘導促進施設は、居住者、来訪者又は滞在者の利便の増進に寄与し、居住誘導区域においては住宅の、都市機能誘導区域においては誘導施設の立地の誘導を促進させる施設であること。
- 区域内の一団の土地の所有者等は、立地誘導促進施設の一体的な整備又は管理を適切に行うものであること。

(立地誘導促進施設の例)

- 地域住民等が利用することができる道路・公園・広場・緑地・通路
- 広告板、防犯灯、備蓄倉庫、集会所等、地域において必要となる施設
- 地域の来訪者、滞在者等が利用することができる駐車場、駐輪場 等